



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váš list
zo dňa **08.08.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 56337/2023-
524145**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová
+421 2 59356 305**

V Bratislave
12.10.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	Prestavba RD Pri vinohradoch, k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	08.08.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre zlúčené územné a stavebné konanie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Lukáš Debnár autorizovaný architekt 2470AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2021 – úprava2: 12/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie zrealizovanej zmeny stavby rodinného domu na pozemku parc. č. xxxxxxx, k.ú. Rača. Objekt sa nachádza v rámci charakteristickej radovej zástavby rodinných domov v spoločnom dvore vo vinárskej oblasti v Rači. Zmena stavby bola realizovaná na pôdoryse jestvujúceho objektu rodinného domu, na pôvodných základových konštrukciách. Funkčno-prevádzkové a urbanistické väzby ostali bez zmeny. Zmena nastala najmä v realizácii nových obvodových konštrukcií, v dispozícii a modernizácii technického vybavenia. Došlo tiež k zmene sklonu strechy, čím sa zväčšil pobytový priestor v podkroví.

Objekt je v pôdorysnom tvare obĺžnika s 1.NP a podkrovím, zastrešený šikmou strechou s max. výškou hrebeňa +5,615 m. Na 1.NP sa za vstupom nachádza kúpeľňa, obývací izba s kuchyňou a jedna obytná izba. V podkroví prístupnom schodiskom sa nachádza kúpeľňa a 2x obytná izba. Zo západnej strany je v streche navrhnutý vikier, ktorý zvyšuje využiteľnosť podkrovného priestoru v časti schodiska.

Objekt je napojený na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a rozvod elektrickej energie. Dažďová voda zo strechy je odvádzaná do jestvujúcich dažďových zvodov v zemi.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia: **727,00 m²**
- zastavaná plocha: **58,66 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **87,99 m²**
 - podlažná plocha bytovej funkcie: **87,99 m²**
 - podlažná plocha nebytovej funkcie: **0,00 m²**
- zeleň na teréne: **neuvadené**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- spevnené plochy:	neuveденé
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/1+ podkrovie

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: objekt je dopravne napojený na komunikáciu ul. Pri vinohradoch, vjazdom na pozemok šírky 5,5 m. Statická doprava je riešená vo vnútornom dvore v počte 7 parkovacích miest (pre 7 rodinných domov).

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie zmeny odkončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Rača**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie** (tabuľka C.2.102 v prílohe).

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- Zrealizovaná stavba **je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- korekciou pozícií obvodových stien a vytvorením pravých uhlov sa zastavaná plocha rodinného domu zmenší o 0,05 m². K zmene podlažnej plochy dôjde o výmere 0,075 m²;
- na pozemku stavby nedošlo k zmene pomeru zelených a spevnených plôch;
- z uvedeného je zrejmé, že zrealizovaná stavba nemení regulatívy využitia územia sledované ÚPN;
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný.** Hmotovo-objemové riešenie stavby nenaruša rôznorodú zástavbu rodinných domov v rámci stabilizovaného územia. Charakteristický obraz a proporcie územia ostali zachované.

Zrealizovaná stavba **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	Prestavba RD Pri vinohradoch
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Pri vinohradoch

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky:**

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska riešenia technického vybavenia požadujeme pred vydaním dodatočného stavebného povolenia nasledovné:

- textovú časť projektovej dokumentácie je potrebné zosúladiť;
- dažďové vody neodporúčame odvádzať voľne na terén; nakladanie so zrážkovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;
- problematiku zrážkových vôd je nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody z urbanizovaných území eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, retenčné nádrže (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň) a vsaky;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018

o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdené výkresy: Pôdorys 1.NP podlažia – búracie práce, Pôdorys 1.NP podlažia – návrh, Pôdorys podkrovia – návrh, Priečny rez schodiskom - návrh

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor